

Leipzig – Gohlis

## Exklusive 5-Zimmer-Wohnung großzügiger Terrasse – Provisionsfrei für Käufer

????????? ??????????: 25077016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 664.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ??????????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

?? ??? ??????

|                   |            |
|-------------------|------------|
| ??????? ???????:  | 25077016   |
| ??????????        | ca. 132 m² |
| ??????            | 1          |
| ???????           | 5          |
| ?????????? ???    | 4          |
| ??????????        |            |
| ??????????        | 2          |
| ???? ???????????? | 2021       |

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| ???? ??????  | 664.000 EUR                    |
| ????????     | ??????                         |
| ???????????? |                                |
| ??????       | WC ????????????,<br>?????????? |

??????? ???????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

????????????? ???????????

|                                            |                                    |                                                                 |               |
|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????????<br>??????????        | ?????????????????<br>??????????                                 | BEDARF        |
| ???? ???? ?????                            | ?????? ??????????<br>????? / ????? | ?????? ??????<br>??????????                                     | 31.00 kWh/m²a |
| ????????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 26.07.2033                         | ?????????<br>????????????<br>?????????                          | A             |
| ???? ???? ?????                            | ?????                              | ???? ???? ??????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 2021          |

???????? ??: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

?? ???????



????????? ??????????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

?? ?????????





???????? ?????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

?? ????????



??????? ???????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

?? ???????





??????? ?????????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

## ??? ?????? ??????????

Exklusive 5-Zimmer-Neubauwohnung mit zwei Balkonen, zwei Bädern und Aufzug – Wohnen mit Stil in Leipzig-Gohlis Diese moderne Neubauwohnung in der 1. Etage eines hochwertigen Mehrfamilienhauses überzeugt mit großzügigem Raumangebot, eleganter Ausstattung und einer gefragten Lage im beliebten Leipziger Stadtteil Gohlis. Auf ca. 132 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit fünf hellen Zimmern, zwei Badezimmern und zwei Balkonen. Ein Aufzug bringt Sie komfortabel in die Etage – barrierearm und bequem. Der Wohnbereich besticht durch stilvolles Parkett, große Fensterflächen und eine moderne, zeitlose Ausstattung. Die zwei Balkone bieten ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien – einer sonnig am Morgen, der andere perfekt für den Feierabend. Besonders praktisch: Die Wohnung verfügt über zwei voll ausgestattete Badezimmer – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften. Ein zusätzliches Highlight ist die offene Gestaltung des Wohn-Essbereichs, der ein Gefühl von Großzügigkeit und Lebensqualität vermittelt.

??????? ???????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

??????????????? ??? ????????

- Fünf großzügige Zimmer auf ca. 132 m² Wohnfläche
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Zwei Balkone
- Fahrstuhl vorhanden
- Modernes Badezimmer und Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Energieeffizienter Neubau mit zeitgemäßem Wohnkomfort

??????? ???????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im begehrten Leipziger Stadtteil Gohlis – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Gohlis überzeugt durch seine charmante Mischung aus historischer Bausubstanz, grünen Alleen und einer hervorragenden Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken. Auch Kitas, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die nahe gelegenen Grünanlagen – wie der Arthur-Bretschneider-Park oder der Auenwald – laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Leipziger Zentrum sowie zu anderen Stadtteilen. Auch der Leipziger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer besteht über die Bundesstraße B6 und die A14 eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Insgesamt bietet diese Lage die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen – ruhig, grün und doch mitten in der Stadt.

??????? ???????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



??????? ?????????: 25077016 - 04155 Leipzig – Gohlis

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)